

GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

2018



Der neue Empfangsbereich

GAG IN ZAHLEN

	2018	2017	2016	2015	2014
Anzahl Wohnungen	12.839	12.748	12.730	12.740	12.784
Erlöse aus Vermietung in Mio. €	78,7	77,5	75,4	74,1	74,6
Erlöse aus Verkäufen in Mio. €	10,8*	10,2*	20,9*	10,1*	3,5
Erlöse aus Betreuung in Mio. €	1,1	0,5	1,0	0,6	0,3
Instandhaltungsvolumen in Mio. €	18,9	18,7	17,8	16,2	15,9
Eigenkapitalquote	24,7%	24,6%	24,7%	24,6%	24,3%

Personal**	2018	2017	2016	2015	2014
Anzahl der Mitarbeiter	169	167	161	152	148
Umsatz pro Mitarbeiter in T€	548*	536*	612*	564*	532

* Anwendung des BilRUG

** in vollzeitäquivalenten Zahlen



Universitas
Siliwangi
Pascasarjana



Bericht des Vorstands

Einleitung	4
Allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt	5
Übersicht GAG	5
Neubauprojekte	10
Modernisierung	12
Umbau Geschäftsgebäude	15
Sommerakademie Architektur	17
Mieterveranstaltungen	17
Engagement	18

Lagebericht gemäß § 289 HGB

1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	21
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	21
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	24
1.3 Sonstige Leistungsindikatoren	25
2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	26
2.1 Ertragslage	26
2.2 Finanzlage	28
2.3 Vermögenslage	30
2.4 Zusammenfassende Beurteilung	31
3 Risikobericht – Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung	31
3.1 Marktrisiken und Chancen	31
3.2 Chancen und Risiken aus der Finanzwirtschaft	31
3.3 Chancen und Risiken aus Projekten	32
3.4 Prognosebericht – Ausblick	32
4 Schlussbemerkung im Sinne von § 312 Abs. 3 AktG	33

Jahresabschluss

1 Bilanz	36
2 Gewinn- und Verlustrechnung	38
3 Anhang	39

Bericht des Aufsichtsrats	50
---------------------------	----

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	52
--	----

EINLEITUNG | Das Geschäftsjahr 2018 gestaltete sich für die GAG Ludwigshafen durchweg positiv. Die finanziellen Parameter verliefen besser, als im Wirtschaftsplan angenommen. Auch der Fortschritt der Bauprojekte zeigte einen guten Verlauf. Einzig die beiden planerisch schwierigen Neubaumaßnahmen in der Bismarckstraße und Ecke Heinig-/Benckiserstraße mussten nach zu hohen Kosten in den Submissionsangeboten noch einmal überarbeitet werden. Dies ist aber zu einem großen Teil dem derzeit überhitzten Markt in der Baubranche geschuldet. Letztlich konnte aber auch hier eine gute Lösung gefunden werden.

Für die GAG gab es im Geschäftsjahr 2018 zwei große Veränderungen. Zum Jahresanfang übernahm Wolfgang van Vliet das Amt des Vorstands. Als langjähriger Sozialdezernent der Stadt Ludwigshafen kennt Wolfgang van Vliet die Situation auf dem lokalen Wohnungsmarkt sehr genau. In der Vergangenheit haben GAG und Stadtverwaltung immer sehr eng zusammengearbeitet, um Wohnraum für die Menschen zu finden oder neu zu schaffen. Dies wird auch künftig so fortgesetzt. Die GAG wird ihre Strategie weiterverfolgen, passende und bezahlbare Wohnungen für alle Ludwigshafener¹ anbieten zu können. Hierzu werden die geplanten Neubauprojekte in verschiedenen Mietpreissegmenten umgesetzt und weiter nach neuen Bebauungsmöglichkeiten Ausschau gehalten. Einen besonderen Stellenwert für Wolfgang van Vliet haben die Modernisierung und zukunftsorientierte Ausrichtung der GAG. Personalentwicklung spielt dabei eine zentrale Rolle, da in den kommenden Jahren ein Großteil der Belegschaft das Rentenalter erreichen wird. Aufgrund des derzeit vorherrschenden Fachkräftemangels soll dem frühzeitig und offensiv entgegengewirkt werden.



Neuer Vorstand Wolfgang van Vliet, Empfang und Außenansicht GAG-Geschäftsgebäude

Im Herbst 2018 konnte das umgebaute GAG-Geschäftsgebäude in Betrieb genommen werden. Nach zweieinhalbjähriger Bauphase zogen alle ausquartierten Mitarbeiter wieder an ihre angestammten Arbeitsplätze zurück. Mit neuer Raumaufteilung, helleren Räumen und mehr Platz im Eingangsbereich wurde viel für eine freundlichere Atmosphäre für die Kunden und für bessere Arbeitsplätze für die Mitarbeiter getan.

¹ Zugunsten der Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf geschlechtsspezifische Bezeichnungen wie Bezieher und Bezieherinnen oder Mieterinnen und Mieter verzichtet. Grundsätzlich sind alle Geschlechter gleichberechtigt angesprochen.

ALLGEMEINE SITUATION AUF DEM WOHNUNGSMARKT | Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich 2018 entsprechend der letzten Jahre weiterentwickelt. Es gibt eine starke Differenzierung zwischen eher ländlichen Regionen, in denen ein starker Bevölkerungsrückgang zu beobachten ist, und eher urbanen Zentren, in denen die Bevölkerung deutlich wächst. Besonders anschaulich wird dies, wenn man die Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands betrachtet. Auch in Ludwigshafen kann man diesen anhaltenden Trend beobachten. Von 2012 bis 2018 ist die Einwohnerzahl durchgängig um insgesamt ca. 12.000 Personen auf einen Wert von 175.700² gewachsen. Zwar ist neuerdings auch die Geburtenrate wieder leicht positiv, aber die Hauptursache des Anstiegs ist in der Wanderungsbilanz zu sehen. Lediglich bei der sogenannten Nahwanderung, die Städte und Ortschaften im Rhein-Neckar-Raum betrifft, verliert Ludwigshafen Einwohner an andere Gemeinden. Diese leichte Abwanderung wird allerdings durch ein deutliches Plus bei der Fernwanderung ausgeglichen. Diese beinhaltet Umzüge aus den restlichen deutschen Gemeinden sowie Zuzüge aus dem Ausland. Bei letzteren ist die europäische Binnenwanderung gegenüber außereuropäischen Zuwanderungen deutlich hervorzuheben.³ 2018 wies der Wanderungssaldo von Ludwigshafen insgesamt einen Zuwachs von 2.887 Personen auf.⁴

Betrachtet man die Prognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, wird sich die positive Bevölkerungsentwicklung in Ludwigshafen in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2030 wird eine weitere Zunahme um ca. 4,5 % erwartet.⁵

ÜBERSICHT GAG | Die Bevölkerungszunahme der letzten und die positiven Prognosen für die kommenden Jahre haben direkte Auswirkungen auf den Ludwigshafener Wohnungsmarkt und somit auch auf die Unternehmenssituation der GAG. Es ist in Ludwigshafen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten zu verzeichnen.

Auf diesen Trend hat die GAG bereits vor einigen Jahren reagiert und ein großes Neubauprogramm gestartet. Es wird weiterhin viel Wert auf ein breites Wohnungsportfolio gelegt, sodass durch dieses Programm zusätzlicher Wohnraum in allen Preissegmenten entsteht. Wie andere Wohnungsbaugesellschaften hat die GAG dabei mit der aktuellen Situation in der Baubranche und dem überhitzten Markt zu kämpfen. Neben Kostensteigerungen durch zusätzliche Bauvorschriften und Energieeinsparverordnungen wird es immer schwieriger, Baufirmen zu finden, die die geplanten Projekte umsetzen können. Bei breit angelegten Ausschreibungen werden nur einige wenige Angebote abgegeben, die meist deutlich über den kalkulierten Kosten liegen. Hinzu kommt eine immer stärkere Verknappung des Baulands, was die Realisierung von Neubauprojekten zusätzlich erschwert. Es muss also verstärkt über andere Möglichkeiten – z. B. Nachverdichtung oder höhere Geschosshöhen – nachgedacht werden. Wobei dies in den meisten Fällen durch die bestehenden Bauvorgaben auch mit erheblichen Kosten verbunden ist. Nichtsdestotrotz ist die GAG in diesem Bereich sehr gut aufgestellt und findet in enger Abstimmung mit Bauunternehmen und der Stadtverwaltung Wege, gute Projekte umzusetzen und so mehr Wohnraum in Ludwigshafen zu schaffen.

² Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung.

³ Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (Hg.), Wohnungsmarktbeobachtungen Rheinland-Pfalz 2018, Neustadt a. d. W. (2018), S. 5.

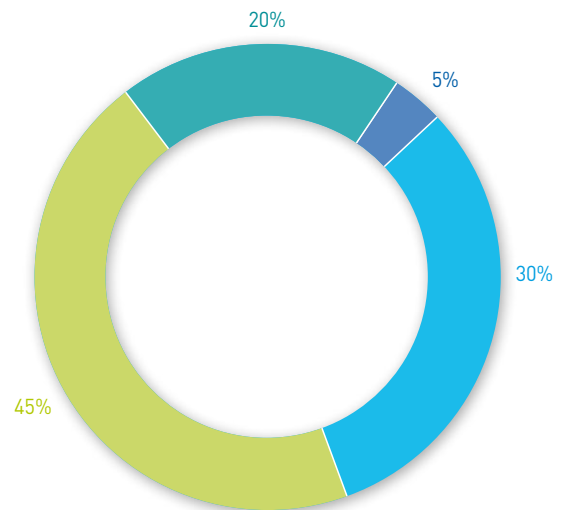
⁴ Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Stadtentwicklung.

⁵ Das Statistische Landesamt legt für seine Prognosen drei verschiedene Varianten zugrunde. Der genannte Wert entspricht der mittleren Variante. Bei der unteren wäre ein Zuwachs von 1,3 %, bei der oberen 7,4 % zu erwarten.

Zum Stichtag 31.12.2018 befanden sich 12.839 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 843.988 m² und 245⁶ Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 50.980 m² im Bestand der GAG. Bei einer konstant niedrigen Leerstandsquote von 2,9 % stellt sich die Vermietungssituation sehr positiv dar. Die Fluktuationsrate ist mit 6,2 % ebenfalls erfreulich niedrig. Dies entspricht 887 Kündigungen und 981 Neuvermietungen im Jahr 2018. Die Durchschnittsmiete bei der GAG beträgt 5,68 €/m². Als Vergleich dazu liegt der stadtweite Wert von Ludwigshafen bei 5,96 €/m².⁷ Betrachtet man die Miethöhenverteilung über den Wohnungsbestand der GAG, lagen 9.546 Wohnungen (ca. 75 %) bei einer Kaltmiete von 6,00 €/m² oder niedriger. Dies entspricht der aktuellen Anfangsmiete für sozial geförderten Wohnungsneubau und der derzeit in Ludwigshafen anerkannten Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft.

ABB. 1: MIETVERTEILUNG GAG-WOHNUNGSBESTAND

Kaltmiete (€/m ²)	Wohnungsanzahl	Prozent
unter 5,35	3.828	30
5,35 bis 6	5.718	45
6 bis 7	2.558	20
7 bis 8	548	5
über 8	187	5
Gesamt	12.839	100



Neben dem reinen Mietpreis spielen die Nebenkosten bei den Aufwendungen für eine Wohnung eine bedeutende Rolle. Seit Jahren investiert die GAG erhebliche Summen in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die die Energiebilanz ihrer Gebäude verbessert. Auf diese Weise leistet sie einen Beitrag, den Energieverbrauch zu senken. Dies hat auch für Mieter einen positiven Effekt, da der geringere Verbrauch den steigenden Energiekosten entgegenwirkt. 2018 betrug die durchschnittlichen Betriebskosten bei der GAG 1,22 €/m² im Monat. Hinzu kommen noch 0,59 €/m² für die Heizkosten.

Jedes Jahr verkauft die GAG einige Bestandswohnungen. Wichtigstes Kriterium ist dabei, dass die Wohnung selbst genutzt und nicht als Kapitalanlage oder Spekulationsobjekt verwendet wird. 2018 konnte auf diese Weise 38 Haushalten geholfen werden, sich den Wunsch von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Darüber hinaus verkaufte die GAG 9 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 9.662 m².

⁶ Ohne eigengenutzte Gewerbe.

⁷ Stadtverwaltung Ludwigshafen (Hg.), Mietspiegel 2017 Ludwigshafen am Rhein (Informationen zu Stadtentwicklung 01/2017), Ludwigshafen (2017), S. 26.





GAG Georg-August-Universität Göttingen



04.06.2019 Ausstellungseröffnung zum Stern



14.06.2019 Einweihungsfest Buchstabenstraße



28.06.2019 Festival im Quartier

GAG Georg-August-Universität Göttingen

Was verbinden Sie mit "hier bin ich daheim" /// menti.com
Code: 23 10 86



46



Für die Verkäufe der Bestandswohnungen werden die Gebäude zuvor in Wohnungseigentümergeinschaften umgewandelt. Um für die bisherigen Mieter weiterhin da zu sein, verfügt die GAG über eine eigene WEG-Verwaltung. Diese betreut neben den ehemaligen Bestandswohnungen auch fremde Wohnungseigentümergeinschaften. Zum Stichtag 31.12.2018 wurden so 64 WEGs mit insgesamt 1.722 Wohnungen verwaltet.

NEUBAUPROJEKTE | Durch ihr groß angelegtes Neubauprogramm leistet die GAG einen Beitrag, der mit dem Bevölkerungszuwachs einhergehenden steigenden Nachfrage auf dem Ludwigshafener Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. 2018 konnte mit dem Abschluss der Christian-Weiß-Siedlung ein weiterer großer Schritt getan werden. Die aus den 1930er-Jahren stammende, ursprüngliche Bebauung musste 2007 aufgrund des sehr schlechten Erhaltungszustands und der nicht mehr zeitgemäßen Wohnungszuschnitte abgerissen werden. Die Gestaltung der neuen Bebauung orientiert sich an der ursprünglichen Formensprache und stellt so einen Bezug zur Vergangenheit her. In den beiden von der GAG realisierten Bauteilen wurden 86 Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Hinzu kam erstmals im Bestand der GAG eine Senioren-WG. Diese bietet Platz für fünf Bewohner und verfügt über großzügige Gemeinschaftsflächen. Insgesamt investierte die GAG in der Christian-Weiß-Siedlung ca. 23 Mio. €. In Kooperation mit der GAG realisierte die inwoca GmbH aus Karlsruhe zusätzliche 78 Wohnungen und eine gemeinsame Tiefgarage. Am 14. September 2018 konnte die neue Siedlung durch ein großes Mieterfest mit 200 Gästen eingeweiht werden.



Neubezug Senioren-WG Christian-Weiß-Siedlung, Mundenheimer Kurve

In der sogenannten Mundenheimer Kurve konnte 2018 ein weiteres Projekt aus dem Neubauprogramm der GAG abgeschlossen werden. Für Investitionen von ca. 5,4 Mio. € entstanden dort 18 neue Wohnungen. Diese konnten bereits im Februar an die neuen Mieter übergeben werden.

Auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wurde kräftig weitergearbeitet. Die Bauarbeiten an den bereits 2017 begonnenen Gebäuden in der Brunhildenstraße liefen plangemäß weiter. Für ca. 5,5 Mio. € entstanden hier 27 neue Wohnungen, die im April 2019 von den neuen Mietern bezogen wurden. Ein weiteres Projekt läuft in der Ostpreußenstraße. Hier waren 2017 in einem ersten Bauabschnitt 56 Wohnungen entstanden. In einem zweiten Bauabschnitt sollen für ca. 9,7 Mio. € weitere 56 Wohnungen folgen. Dieser zweite Abschnitt wird in zwei Teilen umgesetzt. Der erste Teil konnte 2018 fertiggestellt werden, wodurch 32 neue Wohnungen entstanden. Für den zweiten Teil wurde das letzte Bestandsgebäude abgerissen und mit dem Rohbau begonnen. Hier wird mit einem Bezug



in 2020 gerechnet. Durch die Förderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz ist es der GAG möglich, die neuen Wohnungen zu einer Anfangsmiete von 6,00 €/m² zu vermieten. Sie werden an Personen mit Wohnberechtigungsschein vergeben und sind auch für Bezieher von Transferleistungen geeignet.



Ostpreußenstraße, Karlsbader Straße

MODERNISIERUNG | Zusätzlich zu den Neubauprojekten investiert die GAG jedes Jahr in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände. Diese werden so nach und nach fit für die Zukunft gemacht. Außerdem wird dadurch mehr zeitgemäßer Wohnraum für die Mieter geschaffen. Ein großes Modernisierungsprojekt läuft im Gebiet der Karlsbader Straße in der Gartenstadt. Dort werden die Bestandsgebäude energetisch saniert. U. a. erhalten diese eine neue Fassade mit Wärmedämm-Verbundsystem und eine neue Heizungsanlage. Die alten, kleinen Balkone werden abgeschnitten und durch größere Vorstellbalkone ersetzt, was die Wohnqualität der Mieter deutlich verbessert. Außerdem werden die Hauseingangsbereiche und die Außenanlagen komplett überarbeitet. 2018 wurde der dritte Bauabschnitt der Maßnahme realisiert. Er umfasste 28 Wohnungen in den Gebäuden Karlsbader Straße 23, 25 und 27. Die GAG rechnet hierfür mit Kosten von 2,9 Mio. €.

Ein weiteres langfristiges Modernisierungsprojekt findet im Friesenheimer Finkennest statt. Die Siedlung aus den 1920er-Jahren stellt eine besondere Herausforderung dar. Sie steht zwar nicht unter Denkmalschutz, trotzdem soll bei der Maßnahme so viel wie möglich vom historischen Flair des Ensembles erhalten bleiben. Das Projekt ist in drei größere Bauabschnitte mit Modernisierungsmaßnahmen und zwei kleinere mit Instandhaltungsmaßnahmen eingeteilt. Da während den Modernisierungsphasen zusätzlich Intensivmodernisierungen in leeren Wohnungen stattfinden, dauern die einzelnen Abschnitte etwas länger als bei anderen Projekten. Für die Außenanlagen der Siedlung wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet. Dieses wird in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Ludwigshafen begleitend im jeweiligen Bauabschnitt umgesetzt. Die Gebäude werden grundlegend energetisch modernisiert und erhalten einen Fernwärmeanschluss. Da die Wohnungen bisher nicht über Balkone verfügten, sind die neuen, großen Vorstellbalkone eine große Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter. 2018 fanden die Arbeiten des zweiten Bauabschnitts statt. In den Gebäuden Kuckucksweg 1 und 3, Drosselweg 2 und 4 sowie Finkenweg 11 bis 16 umfasst dieser 42 Wohnungen. Die GAG rechnet hierfür mit Investitionen von 3,9 Mio. €.





UMBAU GESCHÄFTSGEBÄUDE | Als sich 2015 die Gelegenheit ergab, größere Umbauarbeiten im Geschäftsgebäude der GAG durchzuführen, gestaltete sich die Situation dort schon längere Zeit als schwierig. Es bestand aus einem „Altbau“, der 1930 eingeweiht wurde, und einem „Neubau“ aus den 1970er-Jahren, die innerhalb des Gebäudes miteinander verbunden waren. Allerdings gab es für jeden Teil einen eigenen Eingang. Dies hatte beispielsweise zur Folge, dass Mietinteressenten, die den falschen Eingang wählten, zur anderen Seite geschickt wurden. Sie mussten so außen um das Gebäude herumlaufen, um zum richtigen Eingang zu gelangen. Außerdem war der Empfangsbereich am Haupteingang sehr klein, was dort häufig zu beengten Situationen führte, wenn mehrere Kunden bzw. Besucher gleichzeitig kamen. Auch das Platzangebot für die wachsende Belegschaft war nicht mehr ausreichend. Es wurden zum Teil ehemalige Wohnräume in den benachbarten Gebäuden als Büros genutzt. Die Kündigung des Pächters der im Erdgeschoss befindlichen Gaststätte kam also zur richtigen Zeit. Schnell beschloss man, keinen neuen Mieter für das Lokal zu suchen. Vielmehr sollte durch die neu zu gewinnenden Flächen die Situation im Geschäftsgebäude verbessert werden. Es wurde ein externes Architekturbüro beauftragt, ein Konzept für den Umbau zu erstellen. Entstehen sollten ein großzügiger zentraler und funktionaler Eingangsbereich sowie neue Büroräume. Für die Zeit des Umbaus wurden die Mitarbeiter des Erd- und des ersten Obergeschosses ausquartiert.

Doch wie so oft bei der Modernisierung von alten Bestandsgebäuden traten immer mehr Schwierigkeiten auf, je weiter die Bauarbeiten voranschritten. Vor allem im Bereich des Brandschutzes und der Statik fand man unhaltbare Zustände vor. Darauf musste reagiert werden. Hinzu kam noch belastetes Material in den Decken und eine völlig veraltete Haustechnik. Mit der Zeit kristallisierte sich immer mehr heraus, dass eine komplette Sanierung des Gebäudes unumgänglich war. Da der Aufsichtsrat von Beginn an durch Statusberichte auf dem Laufenden gehalten wurde und sich selbst ein Bild von den Zuständen machen konnte, gab er grünes Licht für die weiteren Maßnahmen. Zunächst mussten aber die noch verbliebenen Mitarbeiter an einem anderen Standort untergebracht werden. Als das Gebäude komplett leer war, wurde es entkernt und nach und nach wieder aufgebaut. Ein spezieller Aspekt war dabei der Einbau eines zweiten Treppenhauses. Dies war eine Forderung der Feuerwehr, da ansonsten der Fluchtweg zum bestehenden Treppenhaus zu lang gewesen wäre. Da durch den Einbau eines neuen Treppenhauses dringend benötigte Büroflächen wegfielen, kompensierte man dies durch die Aufstockung des „Altbaus“ um eine weitere Etage. Zusätzlich wurde im neuen Treppenhaus ein weiterer Fahrstuhl eingebaut, der die Barrierereduzierung deutlich verbessert. Neben den baulichen Maßnahmen führte man einige organisatorische Anpassungen durch. Bereiche mit häufigem Kundenkontakt wurden beispielsweise in die unteren Etagen verlegt. Zusätzlich wurden im Eingangsbereich zwei flexibel zu nutzende Büroräume eingerichtet. Diese können von den jeweils zuständigen Mitarbeitern für Beratungsgespräche genutzt werden. So müssen die Kunden keine langen Wege mehr durchs Gebäude zurücklegen, sondern der Großteil der Anliegen kann direkt im Eingangsbereich bearbeitet werden. Außerdem gibt es jetzt einen größeren Wartebereich im Empfangsbereich.

Durch die Einführung eines Kundenleitsystems kann die Koordination der Besucheranliegen und die Weiterleitung in die entsprechenden Abteilungen zusätzlich besser gesteuert werden. Insgesamt kann beim Ergebnis des Umbaus von einem vollen Erfolg gesprochen werden. Das Ziel, die Servicequalität für die Kunden und die Arbeitssituation der Mitarbeiter zu verbessern, ist im Rahmen der Möglichkeiten eines Bestandsumbaus sehr gut gelungen.



SOMMERAKADEMIE ARCHITEKTUR | Seit 2012 veranstaltet die GAG die Sommerakademie Architektur im Ludwigshafener Wilhelm-Hack-Museum. Im Mittelpunkt steht dabei die Fragestellung „Wie nehmen junge Menschen Ludwigshafen und seine Architektur wahr und was würden sie ändern?“. Vom 12. bis 15. Juni 2018 fand unter dem Motto „Mehr Urbanität wagen – Ideen für Umgestaltungen städtischer Blöcke verdeutlichen Potentiale Ludwigshafens“ die siebte Auflage der Veranstaltung statt. Studenten der teilnehmenden Hochschulen aus Heidelberg, Kaiserslautern, Mainz und Ludwigshafen beschäftigten sich dabei in verschiedenen Workshops mit der Entwicklung alternativer Raumkonzepte für ausgewählte städtische Blöcke. Schwerpunkte waren dabei Wege der Vernetzung, soziale Interaktion, Grünbezüge, bauliche Dichte, temporäre Interventionen und Akzentuierungen. In einer Abschlusspräsentation stellten die Teilnehmer die Ergebnisse aus den Workshops einem interessierten Publikum vor.

MIETERVERANSTALTUNGEN | 2018 veranstaltete die GAG zwei große Mieterfeste. Im Hemshof und der Pflingstweide waren langjährige und neue Mieter zum geselligen Beisammensein eingeladen. Wie gewohnt gab es ein buntes Unterhaltungsprogramm. Musikalische Begleitung sowie verschiedene Spielangebote sorgten für gute Stimmung bei Jung und Alt. Besondere Höhepunkte waren die Auftritte der Bundesligahandballer der Ludwigshafener Eulen. Neben reichlich Autogrammen hatten sie auch den einen oder anderen Tipp für die kleinen Nachwuchssportler beim Torwandwerfen parat. Für das leibliche Wohl war ebenfalls bestens gesorgt und so hatten alle gemeinsam eine schöne Zeit.

Mit „Meister Eder und sein Pumuckl“ stand im Oktober ein echter Kinderklassiker für unsere jüngsten Mieter auf dem Programm. Aber auch Großeltern, Eltern, Onkel und Tanten hatten ihren Spaß bei der Theateraufführung im Julius-Hetterich-Saal, als der kleine Rotschopf mit seinen Streichen für viel Wirbel sorgte.



Mieterfest Hemshof, Kindertheater, Familienworkshop Westendsiedlung

Für alle langjährigen Mieter gibt es mit einem speziellen Konzernachmittag einen ganz besonderen Höhepunkt im GAG-Kalender. Lady Sunshine und Mister Moon boten unter dem Titel „Kann denn Schlager Sünde sein?“ dieses Jahr eine Reise durch 40 Jahre Schlagergeschichte. Hits aus den 1920er- bis 1960er-Jahren begeisterten die Zuschauer und sorgten bei vielen für nostalgische Momente. Dies merkte man auch an der ausgelassenen Stimmung beim anschließenden Kaffee und Kuchen.

„Bohren, Sägen, Basteln“ war das Motto eines Familienworkshops in der Westendsiedlung. Die dortigen großen und kleinen Mieter waren mit der Unterstützung von Klaus Eisele, Vorsitzender des Imkerverbands Rheinland-Pfalz, und Joachim Sieder vom Naturschutzbund (NABU) Ludwigshafen fleißig und erstellten eine Insektenwand aus Altholz, Mauersteinen, Stroh und anderen Naturmaterialien. Diese bietet eine gute Ergänzung zur vorhandenen Pflanzenvielfalt sowie dem alten Baumbestand und sorgt für zusätzliche Lebensräume für Insekten.

ENGAGEMENT | Die GAG ist sich ihrer Rolle als größtes kommunales Immobilienunternehmen in Rheinland-Pfalz für die Stadt Ludwigshafen und die Region bewusst. Sie engagiert sich in verschiedenen Verbänden und Institutionen. Allen voran im Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und dem bundesweiten Dachverband GdW. Darüber hinaus unterstützt die GAG viele kleine Vereine und Institutionen, die mit ihrem ehrenamtlichen Engagement einen großen Beitrag zu einer lebenswerten Stadtgesellschaft leisten.

Seit vielen Jahren ist die GAG Partner der Handballer der TSG Friesenheim. Egal, ob die Eulen durch die Hallen der ersten oder zweiten Bundesliga fliegen, sie können sich der Unterstützung der Ludwigshafener Fans sicher sein. Ein besonderes Highlight im GAG-Kalender sind die Heimspiele, an denen die Mannschaft als „Sponsor of the Day“ unterstützt wird. Auch für die mit entsprechenden Shirts ausgestatteten Einlaufkinder ist dies immer ein Tag, den sie lange in Erinnerung behalten. Sie kommen den Spielern ganz nah und erhalten zahlreiche Autogramme und Fotos.



Sponsor of the Day, Eulen TSG Friesenheim





1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

1.1.1 Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen

Die GAG Ludwigshafen am Rhein ist mit 12.839 Wohneinheiten zum 31.12.2018 das größte kommunal verbundene Immobilienunternehmen in Rheinland-Pfalz. Das Kerngeschäft der Aktiengesellschaft ist die Vermietung von Wohnraum und Gewerberäumen. Aktionäre sind mit 66 % die Stadt Ludwigshafen am Rhein, mit 30 % die BASF Wohnen + Bauen sowie mit 4 % mehrere Unternehmen und Banken mit Sitz bzw. Niederlassung in Ludwigshafen. Daneben wird die Gesellschaft als Bauträger tätig, wobei hier insbesondere städtebauliche Projekte im Vordergrund stehen. Sowohl bei Neubauvorhaben als auch im Rahmen der Bestandssanierung werden nach Möglichkeit Innovationen aus dem Sektor der Energieeffizienz in der Praxis verwirklicht.

AKTIONÄRE UND IHRE ANTEILE

	Anteile
Stadt Ludwigshafen, Ludwigshafen am Rhein	66,0 %
BASF Wohnen + Bauen GmbH, Ludwigshafen am Rhein	30,0 %
Pfalzwerke AG, Ludwigshafen am Rhein	
Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main	
BK Giuliani GmbH (ICL), Ludwigshafen am Rhein	
Commerzbank AG, Frankfurt am Main	
UniCredit Bank AG, München	
Saint-Gobain Isover G+H, Ludwigshafen am Rhein	
Raschig GmbH, Ludwigshafen am Rhein	
Saint-Gobain PAM Deutschland GmbH, Saarbrücken	
Sensus GmbH Ludwigshafen, Ludwigshafen am Rhein	
AbbVie Deutschland GmbH & Co. KG, Wiesbaden	zusammen 4,0 %

Schwerpunkte der Gesellschaft sind die kontinuierliche Bestandspflege, die Modernisierungen und der Neubau. Der Fokus liegt auf der Verbesserung der Wohnqualität durch zeitgemäße kundenorientierte Standards und ein attraktives Wohnumfeld.

1.1.2 Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen

Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig. Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner vor allem der Ausbildungs- und Berufeinsteigerwanderung. Die 66 kreisfreien Großstädte und Ballungszentren in Deutschland sind zwischen 2010 und 2016 um insgesamt 1,35 Millionen Einwohner gewachsen. Rund die Hälfte aller ländlichen Kreise hatte im gleichen Zeitraum dagegen eine Bevölkerungsabnahme zu verzeichnen.

Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden aber immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu.

Die Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2017 an. Der Zuwachs war mit 2,8 % deutlich geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 196 Milliarden € repräsentiert der Wohnungsbau aber weiterhin den Löwenanteil von gut 60 % aller Bauinvestitionen.

Die Mieten im Bestand sind 2017 bundesweit im Mittel um 1,6 % gestiegen, leicht stärker als im Vorjahr. Neu- und Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 €/m².

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 €/m² (Vorjahr: 5,51 €/m²) und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 €/m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,3 % gestiegen.¹

Die Einwohnerzahl von Ludwigshafen am Rhein konnte sich in 2018 positiv entwickeln. So stieg die Einwohnerzahl von 173.045 auf 175.700 Bürgerinnen und Bürger. Zum Mietspiegel gab es in 2018 keine neue Information. 2017 betrug die durchschnittliche Kaltmiete in Ludwigshafen 5,96 €/m².

1.1.3 Geschäftsentwicklung

Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens hat sich in 2018 positiv entwickelt. Stabile und günstige Rahmenbedingungen sowie eine gute Nachfrage sorgen für eine solide Grundlage.

Der Jahresüberschuss liegt mit 2,6 Mio. € wie im Vorjahr deutlich im positiven Bereich und damit über dem Wirtschaftsplan (2,1 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf Erlöse aus aktivierten Eigenleistungen und höheren Erträgen aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

¹ „Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2018/2019 – Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW“; GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin.

Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2018 hatte die GAG einen Bestand von 12.839 Wohnungen (12.748). Die Unternehmensdurchschnittskaltmiete beträgt zum Bilanzstichtag 5,68 €/m²/mtl. (5,61 €/m²/mtl.).

Zum Bilanzstichtag waren 374 (372) Wohnungen nicht vermietet. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,9 % (2,9 %).

LEERSTANDSQUOTE	2018 in Prozent	2017 in Prozent
Vermietungsbedingt	0,6	0,7
Instandhaltungsbedingt	0,7	0,7
Modernisierungsbedingt	0,8	1,0
Verkaufsbedingt	0,1	0,2
Abrissbedingt	0,7	0,3
Gesamt	2,9	2,9

Die Erlösschmälerungen der Wohnungsmieten betragen insgesamt 1.854 T€ (1.697 T€). Die offenen Mietforderungen lagen mit 514 T€ (575 T€) unter Vorjahresniveau. Die Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 402 T€ (378 T€).

Im Geschäftsjahr wurden 981 (964) Wohnungen wieder vermietet. Die Mieterfluktuation betrug 6,2 % (6,5 %).

Verkauf von Immobilien

Der Verkauf von unbebauten Grundstücken, Bauträgermaßnahmen und das Verkaufsprogramm von Eigentumswohnungen aus dem Bestand an Selbstnutzer (Mieterprivatisierung) wurden fortgesetzt.

Insgesamt wurden 3 (3) Einfamilienhäuser, 38 (54) Wohnungen und 9 (17) Bauplätze veräußert. Davon befanden sich 35 (51) Wohnungen im Umlaufvermögen. Der Umsatz aus Verkäufen des Umlaufvermögens belief sich auf 4.533 T€ (9.021 T€), aus dem Anlagevermögen auf 6.272 T€ (1.172 T€).

Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke belaufen sich auf 2.873 T€ (2.560 T€) und betreffen überwiegend das Baufeld V am Rheinufer Süd.

FÜNFJAHRESÜBERSICHT

		2018*	2017*	2016*	2015*	2014
Gesamtvermögen	T€	546.247	536.065	522.907	512.119	506.369
Anlagevermögen	T€	494.556	486.037	457.431	438.143	436.130
Eigenkapital	T€	134.662	132.078	129.312	126.232	122.919
Umsatzerlöse						
Hausbewirtschaftung	T€	78.654	77.475	75.379	74.145	74.550
Verkauf von Grundstücken	T€	10.806	10.193	20.949	10.070	3.477
Betreuungstätigkeit	T€	1.084	471	1.021	641	337
Übrige	T€	2.145	1.355	1.108	936	333
Summe Umsatzerlöse	T€	92.689	89.494	98.457	85.792	78.697
Mitarbeiter **						
Mitarbeiter **	Anzahl	169	167	161	152	148
Umsatz je Mitarbeiter	T€	548	536	612	564	532
Anlageninvestitionen	T€	28.622	43.084	36.300	21.547	29.486
Reinvestitionsquote (Investitionen in Relation zu Abschreibungen)	%	158	264	228	135	197
Jahresergebnis	T€	2.585	2.765	3.081	3.313	1.271

* Anwendung des BIRUG

** vollzeitäquivalenter Jahresdurchschnitt

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Von besonderer Bedeutung sind die wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen, die sich im Wesentlichen aus internen Statistiken ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen liegen weiter auf sehr hohem Niveau und tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Bestandes und dessen Vermietbarkeit sowie zu einem besseren Stadtbild bei. Dies zeigt sich auch in der abermals niedrigen Leerstandsquote.

Die Mietausfallquote ist ein Indikator für eine mögliche Nachfrageschwäche und gibt einen Anhaltspunkt für die Ertragslage des Unternehmens. Hier lag die GAG auf einem erneut sehr niedrigen Niveau.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

	Einheit	2018	2017	2016	2015	2014
Anlagendeckung (Darlehen + EK/Anlagevermögen)	%	92,1	92,3	94,7	98,1	98,7
Betriebskosten	T€	15.345	15.708	16.062	14.381	14.127
Instandhaltungsaufwendungen	T€	18.925	18.660	17.804	16.187	15.912
Vermietbare Wohnungen	Anzahl	12.839	12.748	12.730	12.740	12.784
Instandhaltungsaufwendungen je Wohnung	T€	1,5	1,5	1,4	1,3	1,2
Leerstehende Wohnungen	Anzahl	374	372	322	265	293
– davon vermietungs- und instandhaltungsbedingt	Anzahl	161	178	174	168	215
Durchschnittliche Wohnungskaltmiete	€/m ²	5,68	5,61	5,53	5,35	5,31
Fluktuationsrate	%	6,2	6,5	6,7	7,3	7,0
Leerstandsquote Wohnungen (vermietungs- und instandhaltungsbedingt)	%	1,3	1,4	1,5	1,3	1,7
Mietausfallquote (Wohnung, Gewerbe, Garage) (Erlösschmälerung/Sollmiete)	%	3,5	3,2	2,8	2,9	2,8

1.3 Sonstige Leistungsindikatoren

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2018 bildeten zwei strategische Themen. So werden in Arbeitskreisen Themen zur Digitalisierung und zum Personal gesammelt, analysiert, diskutiert und in die GAG-Strategie mit aufgenommen.

Workshops, Weiterbildungs- und Förderungsmaßnahmen sind bedeutende Elemente, um die Qualitätssicherung und die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens durch qualifizierte und motivierte Mitarbeiter zu sichern und zu steigern.

PERSONAL

zum 31.12.2018 waren beschäftigt:	Vollzeit	Teilzeit	Gesamt	Vorjahr
Kaufm. Mitarbeiter	57	33	90	86
Techn. Mitarbeiter	63	11	74	75
Regiebetrieb	17	0	17	18
Gesamt	137	44	181	179

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter/-innen beträgt ca. 48 Jahre, wobei 97 Mitarbeiter/-innen über 50 Jahre (53 %) sind.

Im Unternehmen waren zum 31.12.2018 sechs Auszubildende beschäftigt. Im Jahr 2019 werden voraussichtlich vier Auszubildende ihre Ausbildung beenden und zwei neue Auszubildende ihre Ausbildung zum/r Immobilienkaufmann/-frau sowie ebenfalls zwei neue Auszubildende ihre Ausbildung zum/r Bauzeichner/-in beginnen.

2 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2018 T€	2017 T€	Abweich. T€
Gesamtleistung	95.763	91.127	4.636
Bezogene Leistungen	- 40.750	- 40.141	- 609
Rohergebnis	55.013	50.986	4.027
Personalaufwendungen	- 13.857	- 13.889	32
Abschreibungen	- 18.176	- 16.398	- 1.778
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5.564	- 4.694	- 870
Finanzergebnis	- 12.630	- 10.981	- 1.649
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	- 73	73
Ergebnis nach Steuern	4.786	4.951	- 165
Sonstige Steuern	- 2.201	- 2.186	- 15
Jahresüberschuss	2.585	2.765	- 180

Die Struktur der Ertragslage ist nahezu unverändert. Die höhere Gesamtleistung ist auf die höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie anderen Lieferungen und Leistungen in 2018 zurückzuführen.

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE	2018 T€	2017 T€
Mieten und Pachten	60.569	59.846
Umlagen	17.051	17.165
Verkäufe	10.806	10.193
Übrige	4.263	2.290
Gesamt	92.689	89.494

Die bezogenen Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

BEZOGENE LEISTUNGEN	2018 T€	2017 T€
Betriebskosten	15.345	15.708
Instandhaltung	18.925	18.660
Erbbauzins u. a.	1.712	1.631
Aufwendungen ETW	1.734	1.498
Verkaufsgrundstücke	2.873	2.560
Andere Lieferungen und Leistungen	161	84
Gesamt	40.750	40.141

Bei der Instandhaltung handelt es sich überwiegend um Aufwendungen für Mieterwechsel.

Bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke in 2018 handelt es sich überwiegend um den Abgang des Buchwertes aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Die Personalaufwendungen befinden sich auf gleich hohem Niveau. Den höheren Personalkosten (+0,4 Mio. €) stehen geringere Kosten für die Altersversorgung gegenüber (–0,4 Mio. €).

Die Abschreibungen liegen über Vorjahresniveau. Dies resultiert aus höheren planmäßigen Abschreibungen fertiggestellter Wohngebäude aufgrund durchgeführter und abgeschlossener Bautätigkeit, höheren Abschreibungen auf Geschäftsausstattung aufgrund von Anschaffungen für das modernisierte Verwaltungsgebäude und höheren außerplanmäßigen Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten.

Die Umwidmung von in Vorjahren aktivierten Fremdkapitalzinsen in das Umlaufvermögen schlägt sich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 0,6 Mio. € nieder. Dieser Aufwand wird jedoch durch die entsprechende Erhöhung der Bestandsveränderung ertragsneutral in der GuV abgebildet.

Des Weiteren wurden im Geschäftsjahr 1/15 (Vorjahr 1/15) des aus der Anwendung des BilMoG stammenden Unterschiedsbetrags zur Pensionsrückstellung zugeführt.

Die Veränderung des Finanzergebnisses ist den gesunkenen Erträgen aus der Gewinnabführung und dem geänderten Rechnungszins bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen geschuldet. Durch Prolongation konnte einem Anstieg des Zinsaufwands aus aufgenommenen Darlehen entgegengewirkt werden.

2.2 Finanzlage

Unsere Finanzierungsstrategie besteht darin, dass das Sachanlagevermögen weitestgehend durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Auf den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten wird verzichtet.

Die Zinsstrategie der letzten Jahre war davon geprägt, in Zeiten niedriger Zinsen längerfristige Zinssicherheit (10–15 Jahre und länger) bzw. ein stabiles Zinsniveau für unser Kreditportfolio zu erlangen. Ungeachtet dieser zinssichernden Maßnahmen wurden innerhalb des Risikomanagements bereits Szenarien entwickelt, aus denen sich mögliche Auswirkungen von Zinsänderungen auf die Höhe des zukünftig zu leistenden Kapaldienstes sowie auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Wirtschaftseinheiten ableiten lassen. Bezogen auf das gesamte Kreditvolumen konnte ein durchschnittlicher Fremdkapitalzinssatz von 2,25 % erreicht werden.

Das Volumen von Neukreditaufnahmen belief sich im Jahr 2018 auf 69.037 T€. Im gleichen Zeitraum wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 16.328 T€ und Sondertilgungen in Höhe von über 48.249 T€ erbracht. Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Finanzierungsstrategie beinhaltet eine frühzeitige Prolongation vorhandener bzw. Beschaffung von Darlehen, damit keine Finanzierungslücken entstehen.

Die im Jahresabschluss angegebenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 320.887 T€ bestehen mit 71.691 T€ (72.088 T€) vornehmlich gegenüber der DKB (Deutsche Kreditbank AG). Die restlichen Verbindlichkeiten bestehen bei weiteren 12 Kreditgebern.

Die Gesellschaft besitzt Finanzreserven in ausreichender Höhe. Sie ermöglichen eine reibungslose Abwicklung aller Zahlungsverpflichtungen.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018 T€	2017 T€	2016 T€	2015 T€	2014 T€
Jahresergebnis	2.585	2.765	3.081	3.313	1.271
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf Anlagevermögen	18.166	16.350	16.798	16.183	14.979
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	4.927	6.293	8.028	3.535	5.695
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	- 4.435	- 1.167	- 638	- 1.699	- 365
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.178	11.508	11.704	- 3.065	- 432
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 462	- 7.138	- 56	3.215	3.101
Veränderung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	- 69	- 59	- 68	- 68	- 68
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge (-)	- 1.258	- 1.071	- 460	- 596	- 193
I. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.632	27.481	38.389	20.818	23.988
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	6.272	1.822	845	2.715	588
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Anlagen und Sachanlagen	- 28.528	- 42.998	- 36.300	- 21.547	- 29.482
II. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 22.256	- 41.176	- 35.455	- 18.832	- 28.894
Auszahlungen aus der Gewährung von Ausleihungen	- 94	- 87	- 12	0	- 5
Einzahlung aus der Tilgung von Ausleihungen	100	9	31	19	1.258
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	- 64.577	- 44.904	- 38.862	- 36.633	- 21.070
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	69.037	57.272	39.117	32.828	30.206
III. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.466	12.290	274	- 3.786	10.389
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.842	- 1.405	3.208	- 1.800	5.483
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (liquide Mittel)	11.346	12.751	9.543	11.343	5.860
Finanzmittelfonds am Ende der Periode (liquide Mittel)	14.188	11.346	12.751	9.543	11.343

2.3 Vermögenlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2018 und 2017 wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	486.426	89,0	477.901	89,1
Finanzanlagen	8.130	1,5	8.136	1,5
Umlaufvermögen	51.231	9,4	49.698	9,3
Rechnungsabgrenzung	461	0,1	330	0,1
	546.248	100,0	536.065	100,0
Eigenkapital	134.662	24,7	132.078	24,6
Sonderposten Investitionszuschüsse	808	0,1	877	0,2
Rückstellungen	62.769	11,5	59.101	11,0
Verbindlichkeiten	346.608	63,5	342.537	63,9
Rechnungsabgrenzung	1.401	0,2	1.472	0,3
	546.248	100,0	536.065	100,0

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft ist nahezu unverändert.

Die Erhöhung der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen ist im Wesentlichen auf den Zukauf von Grundstücken, die Neubautätigkeit und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Schwerpunkt bildeten die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten. Dabei stehen Zugängen von 28.622 T€ (42.998 T€), Abgängen in Höhe von 1.937 T€ (650 T€) sowie Abschreibungen von 18.166 T€ (16.350 T€) gegenüber.

Das ebenfalls höhere Umlaufvermögen resultiert überwiegend aus angestiegenen liquiden Mitteln. Die Eigenkapitalquote hat sich geringfügig von 24,6 % auf 24,7 % erhöht.

Der weiter rückläufige Rechnungszins und die Zuführung des anteiligen Unterschiedsbetrags aus der Anwendung des BilMoG führte zu einem Anstieg der Pensionsrückstellungen. Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen ist auf geringere Rückstellungen für Instandhaltungs- und Bauleistungen zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten beinhalten unverändert im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten sowie erhaltene Anzahlungen.

2.4 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt blickt die GAG Ludwigshafen am Rhein auf ein erfolgreiches Jahr zurück.

Die GAG verfügte zum 31.12.2018 über eine Eigenkapitalquote von 24,7 % sowie eine ausreichende Liquidität, um ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen zu können.

3 Risikobericht – Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Mit unseren Geschäftsaktivitäten sind neben Chancen auch Risiken verbunden, deshalb zielt unser Risikomanagement und dessen Weiterentwicklung auf eine aktive Steuerung möglicher Risiken. Das Controlling wird durch einen externen Dienstleister unterstützt und bereitet für verschiedene Unternehmensbereiche Daten auf. Dies ermöglicht eine frühzeitige Identifikation von Risiken.

3.1 Marktrisiken und Chancen

Das wirtschaftliche Ergebnis ist sehr stark durch das Kerngeschäft, die Bestandsbewirtschaftung, geprägt. Innerhalb des Immobilienmarktes in Ludwigshafen am Rhein besitzt die GAG eine hervorgehobene Marktposition mit hohem Marktanteil. Der Wohnungsmarkt gestaltet sich stabil und eine gute Nachfrage beeinflusst die Geschäftsentwicklung positiv. Erlösausfälle und Leerstände liegen auf niedrigem Niveau. Wir gehen davon aus, dass sie sich mittelfristig auf diesem Stand halten.

Für die GAG ist besonders wichtig, sich den aktuellen und zukünftigen Anforderungen mit konzeptionellen Lösungen zu stellen. Dabei stehen energieeffiziente bauliche Lösungen, barrierearme Wohnungen, altersgerechte Grundrissgestaltung, Wohnungen mit Aufzügen und ein umfassendes Dienstleistungsangebot im Vordergrund. Bestandsgefährdende Risiken sind nicht bekannt.

3.2 Chancen und Risiken aus der Finanzwirtschaft

Der hohe fremdfinanzierte Anteil des Anlagevermögens macht die Gesellschaft von den zukünftigen Zinsentwicklungen stark abhängig. Das derzeit günstige Zinsniveau und der Abschluss von langfristigen Verträgen führen zu einem ausgewogenen Kreditportfolio. Die Gesellschaft besitzt Finanzreserven in ausreichender Höhe.

Der Rechnungszins für die Pensionsrückstellungen hat sich in 2018 erneut reduziert und die Pensionsrückstellung entsprechend erhöht. Sollte die aktuelle Niedrigzinsphase anhalten, wird sich der Abzinsungssatz in Folgejahren weiter reduzieren. Dies führt dann zu zusätzlichen Aufwendungen in den kommenden Geschäftsjahren.

Risiken, z. B. aus Finanzierungsmodellen, der Kreditportfoliostuktur oder durch Auswahl der Kreditgeber, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen, sind in der Mittelfristplanung nicht erkennbar und der Fortbestand der Gesellschaft ist daher nicht gefährdet.

3.3 Chancen und Risiken aus Projekten

Die Tätigkeit der GAG als Immobilienunternehmen ist geprägt durch die Erschließung von Grundstücken, Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Aus diesen Projekten bestehen Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken, die sich finanziell auf das Unternehmensergebnis auswirken. Die GAG legt bei Bauprojekten hohen Wert auf eine qualitativ hochwertige Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung. Damit der Projekterfolg gewährleistet wird, werden zeitnahe Kontrollen durchgeführt und die Transparenz der Projekte erhöht.

Die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigshafen, die langjährige und gute Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmen und Handwerkern sowie hoch qualifiziertes Personal sind der Schlüssel für den Projekterfolg.

Wir sehen die Chance, durch Erträge aus Verkäufen, den Immobilienbestand der GAG mit weiteren Investitionen für die Zukunft zu gestalten, dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen und so langes Wohnen bei der GAG zu ermöglichen.

Die sich aus erfolgreichen Projekten ergebenden Mietpotenziale und Verkaufserlöse haben positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

3.4 Prognosebericht – Ausblick

Die mittelfristige Investitions- und Wirtschaftsplanung sieht für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 eine Fortführung der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen vor.

Auch künftig wird vor dem Hintergrund steigender Energiepreise das energetisch optimierte Bauen ein sehr wichtiger Bestandteil für den Vermietungs- und Vermarktungserfolg von GAG-Wohnungen sein. Deshalb werden bei allen Entscheidungen zu Neubau, Instandhaltung und Modernisierung die Erfordernisse des energetischen Bauens vorrangig berücksichtigt.

Die GAG sieht sich als Dienstleistungsunternehmen im Bereich Immobilien. Eine verstärkte Orientierung an den Bedürfnissen und Wünschen von Mieterinnen und Mietern hat zum Ziel, langfristig den wirtschaftlichen Erfolg der GAG zu sichern. Gezielte Maßnahmen zur Kundenbindung sollen auch junge GAG-Mieterfamilien ansprechen.

Die Eigentumsbildung aus dem Bestand wird fortgesetzt.

Im Bereich Städtebau und Infrastruktur wird die GAG als Partner der Stadt ihr Engagement für die Entwicklung des Rheinuferes Süd sowie der Parkinsel fortsetzen.

Bei leicht steigenden Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung und gleich bleibenden Umsatzerlösen aus Verkäufen werden auch leicht höhere Betriebsausgaben erwartet.

Die Gesellschaft rechnet mit höheren Abschreibungen aus den umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre sowie höheren Zinsaufwendungen aus der Erhöhung der Darlehen. Für das Jahr 2019 sieht der Wirtschaftsplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.100 T€ vor.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Planungen auf Erfahrungswerten sowie Annahmen beruhen, so dass die tatsächlichen Ergebnisse von den geplanten differieren können.

4 Schlussbemerkung im Sinne von § 312 Abs. 3 AktG

Die GAG Ludwigshafen am Rhein hat bei den im Bericht über die Beziehungen zur Stadt Ludwigshafen am Rhein und zu den verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, jeweils eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen im Interesse der Stadt Ludwigshafen am Rhein getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.

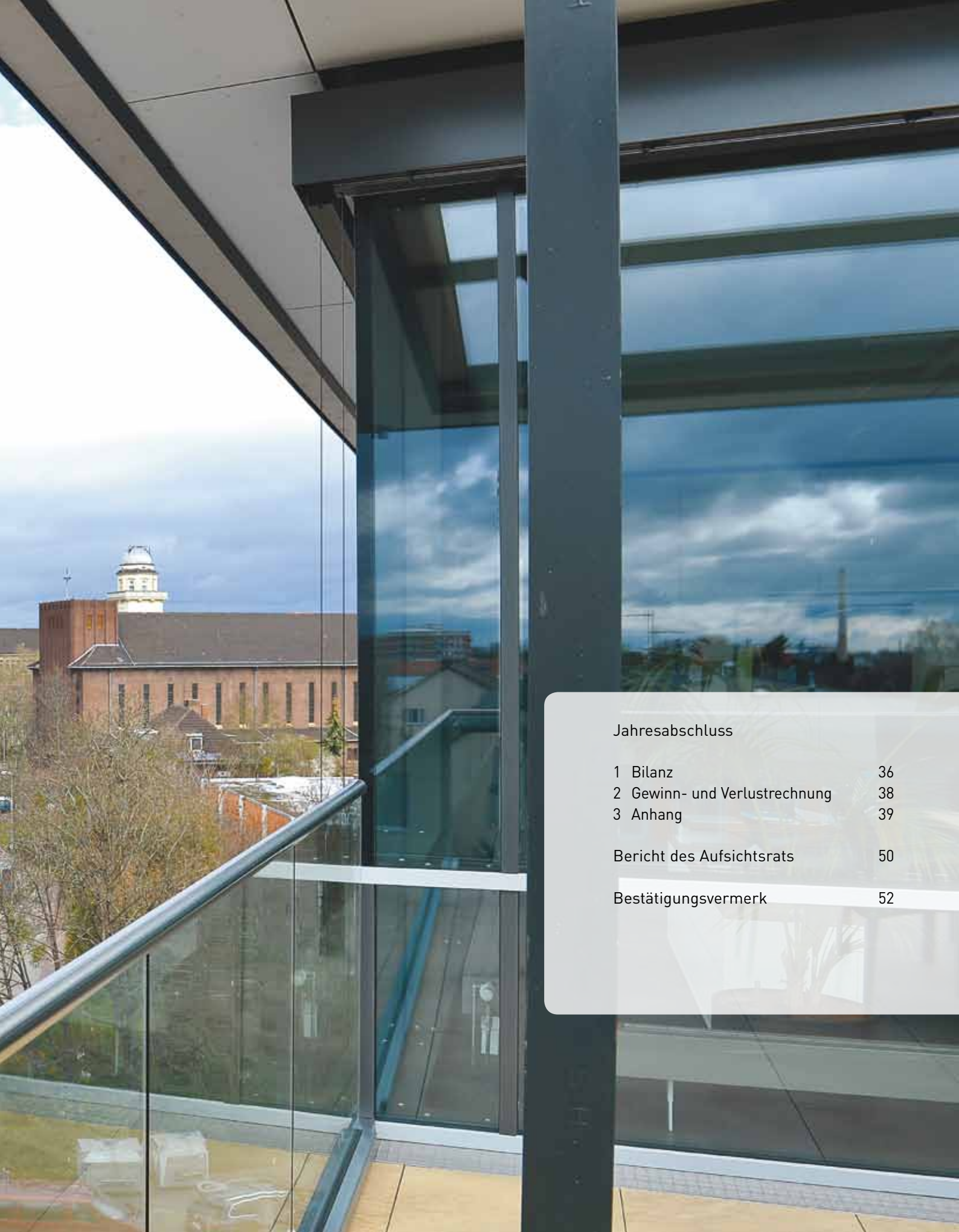


Aussicht Dachterrasse

GAG Ludwigshafen
Immobilienunternehmen

GAG Ludwigshafen
Immobilienunternehmen

GAG Ludwigshafen
Immobilienunternehmen



Jahresabschluss

1 Bilanz	36
2 Gewinn- und Verlustrechnung	38
3 Anhang	39
Bericht des Aufsichtsrats	50
Bestätigungsvermerk	52

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software	224.604,00		88.274,00	
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.384,00	233.988,00	0,00	88.274,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	391.409.647,19		369.154.083,02	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.090.532,52		68.656.649,04	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.376.655,56		6.115.724,64	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	252.369,48		252.369,48	
5. Bauten auf fremden Grundstücken	1,51		1,51	
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.387.788,83		2.638.184,66	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	806.446,90		440.517,90	
8. Anlagen im Bau	5.029.941,24		28.590.905,45	
9. Bauvorbereitungskosten	2.838.216,69	486.191.599,92	1.963.992,98	477.812.428,68
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64		1.244.875,64	
2. Beteiligungen	204.112,92		204.112,92	
3. Sonstige Ausleihungen	6.681.286,22		6.687.323,63	
4. Andere Finanzanlagen	104,00	8.130.378,78	0,00	8.136.312,19
		494.555.966,70		486.037.014,87
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	508.491,37		705.446,86	
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		10.466,02	
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	435.375,49		603.780,00	
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	15.383.141,99		16.352.107,27	
5. Unfertige Leistungen	17.289.963,03		17.945.494,45	
6. Andere Vorräte	176.079,15		148.641,58	
7. Geleistete Anzahlungen	1.535,10	33.794.586,13	0,00	35.765.936,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	514.102,68		574.896,69	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	343.920,27		419.375,75	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	758.043,50		80.107,42	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	428.350,70		346.267,03	
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	631.651,40		838.625,04	
6. Sonstige Vermögensgegenstände	572.391,73	3.248.460,28	327.036,21	2.586.308,14
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.187.532,05		11.346.232,40	
		51.230.578,46		49.698.476,72
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
		460.848,68		329.819,51
		546.247.393,84		536.065.311,10

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	78.654.000,10		77.475.225,30	
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.805.601,00		10.192.773,98	
c) aus Betreuungstätigkeit	1.084.434,08		470.550,53	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.145.344,81	92.689.379,99	1.355.139,22	89.493.689,03
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen				
		- 573.942,28		- 1.484.029,21
		92.115.437,71		88.009.659,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.176.858,10		1.440.209,96
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.470.622,03		1.677.296,07
		95.762.917,84		91.127.165,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	37.716.823,32		37.496.988,30	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.872.877,80		2.560.201,73	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	160.531,26	40.750.232,38	83.571,52	40.140.761,55
6. Rohergebnis		55.012.685,46		50.986.404,30
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	9.938.822,50		9.670.717,80	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 1.996.563,53 € (Vorjahr: 2.438.085,77 €)	3.918.609,45	13.857.431,95	4.217.874,31	13.888.592,11
8. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	18.165.922,20		16.350.419,79	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	10.466,02	18.176.388,22	47.664,30	16.398.084,09
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.564.148,19		4.694.001,39
		17.414.717,10		16.005.726,71
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		292.422,17		1.505.606,93
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.763,89		28.237,15
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00		80.161,50
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon 5.554.363,00 € durch Aufzinsung (Vorjahr: 3.880.502,00 €)		12.944.168,30		12.434.975,14
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		73.000,00
15. Ergebnis nach Steuern		4.785.734,86		4.951.434,15
16. Sonstige Steuern		2.201.015,41		2.186.279,63
17. Jahresüberschuss		2.584.719,45		2.765.154,52
18. Einstellung in Gewinnrücklagen				
a) in die gesetzliche Rücklage		129.235,97		138.257,73
b) in andere Gewinnrücklagen		1.227.741,74		1.313.448,39
19. Bilanzgewinn		1.227.741,74		1.313.448,40

Allgemeines

Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein ist beim Amtsgericht Ludwigshafen im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nummer HRB 1035 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften und ergänzend dem AktG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung der Bilanz wurde gemäß § 265 Abs. 5 HGB weiter untergliedert.

Nachfolgend in Klammern werden die Vergleichszahlen des Vorjahres angegeben.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sowie das Sachanlagevermögen werden mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Beim Sachanlagevermögen wurden Kosten für aktivierungsfähige eigene Leistungen mit einbezogen. Sie orientieren sich an den möglichen HOAI bzw. AHO-Honoraren.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert und finden sich im Aufwand des Geschäftsjahres wieder.

Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens erfolgen linear nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer. Nachaktivierungen werden ebenfalls linear auf die Restnutzungsdauer des jeweiligen Wirtschaftsguts abgeschrieben. Bei den bis 1991 errichteten Bauten wurde die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 66 Jahren (Wohnbauten), 40 Jahren (Geschäfts- und andere Bauten) und 20 Jahren (Garagen) angesetzt. Bei den ab 1992 fertiggestellten Wohngebäuden wird die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 € (netto) werden im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten aktiviert. Erforderlichenfalls werden Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen. Die

Ausleihungen der Gesellschaft betreffen im Wesentlichen langfristige Ansprüche aus der Erstellung der Kindertagesstätten.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke sind mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Soweit erforderlich erfolgte eine Abwertung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Die Zugänge enthalten Eigenleistungen (Architekten- und Verwaltungsleistungen). Diese wurden in Höhe des nach § 255 Abs. 2 HGB zulässigen Umfangs aktiviert. Zinsen für Fremdkapital während der Bauzeit sind nicht aktiviert.

Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungskosten zuzüglich der aktivierungsfähigen eigenen Personal- und Sachaufwendungen bewertet. Die unfertigen Leistungen enthalten auch Leistungen für erstellte Kindertagesstätten (Kitas), die gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Vertragspartner Stadt Ludwigshafen abgerechnet werden. Zinsen für Fremdkapital während der Erstellung sind bei den Kitas aktiviert. Es sind abrechenbare Aufwendungen mit 8.936 T€ in den noch abzurechnenden Leistungen aktiviert. Diese sind mit Anzahlungen in Höhe von 8.417 T€ verrechnet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt. Zweifelhafte und uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zur Deckung des allgemeinen Ausfallrisikos besteht eine Pauschalwertberichtigung.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten resultiert aus vorausgezahlten Aufwendungen für das folgende Geschäftsjahr.

Die erhaltenen Investitionszuschüsse werden als Sonderposten passiviert. Diese Zuschüsse werden entsprechend des Abschreibungsverlaufs des Anlagegegenstandes vermindert.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Sie sind mit dem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Pensionsrückstellungen bestehen für laufende Pensionsverpflichtungen und Anwartschaften. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen erfolgte nach den Grundsätzen der Versicherungsmathematik mittels der sogenannten „Projected-Unit-Credit-Methode“ auf Basis eines Zinsfußes von 3,21 % (3,71 %). Der Rückstellungsbetrag ist unter Einbeziehung von Trendannahmen hinsichtlich der zukünftigen Anwartschaftsentwicklung mit 2,0 % und der Rentenentwicklung mit 1,75 % berechnet. Eine alters- und geschlechtsabhängige Fluktuationswahrscheinlichkeit ist unterstellt. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet.

Entsprechend Artikel 67 Abs. 1 EGHGB wurde aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zum Stichtag 31.12.2009 der Unterschiedsbetrag der Pensionsverpflichtungen ermittelt. Der Unterschiedsbetrag betrug 7.961 T€. Davon wurden im Berichtsjahr 531 T€ den Rückstellungen zugeführt. Der verbleibende Unterschiedsbetrag für die Folgejahre beläuft sich auf 1.592 T€ (2.123 T€).

Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein ausschüttungsgesperter Betrag in Höhe von 6.894 T€. Dieser resultiert aus dem Unterschiedsbetrag bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen bei Verwendung des 7-Jahres-Durchschnittszinssatzes 2,32 % (2,84 %) gegenüber einem 10-Jahres-Durchschnittszinssatz 3,21 % (3,71 %).

Die Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen basieren auf einem versicherungsmathematischen Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck und der Verwendung eines Zinssatzes von 2,32 % p. a. sowie Anwartschaftsentwicklungen von 2,0 %.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten setzt sich aus vorausgezahlten Mieten und Umlagen für das folgende Geschäftsjahr zusammen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei bebauten und unbebauten Grundstücken, Rückstellungen für Pensionen sowie Verlustvorträgen resultieren zum Stichtag per Saldo aktive Unterschiedsbeträge. Die Berechnung erfolgt mit unternehmensspezifischen Steuersätzen. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.



Christian-Weiß-Siedlung, Süd

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

ENTWICKLUNG DES ANLAGE- VERMÖGENS

im Geschäftsjahr 2018 (erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018 €
	01.01.2018 €	Zugänge €	Umbuchungen €	Abgänge €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	659.085,61	198.782,09	0,00	453.971,49	403.896,21
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.848,86	9.905,46	0,00	2.848,86	9.905,46
	661.934,47	208.687,55	0,00	456.820,35	413.801,67
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	688.860.869,38	16.576.656,76	19.806.149,76	126.799,56	725.116.876,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	93.500.749,96	- 528.332,57	13.367.925,40	0,00	106.340.342,79
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.314.569,57	0,00	0,00	1.739.069,08	4.575.500,49
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	252.369,48	0,00	0,00	0,00	252.369,48
5. Bauten auf fremden Grundstücken	337.342,55	0,00	0,00	0,00	337.342,55
6. Technische Anlagen und Maschinen	5.646.851,23	38.345,00	0,00	18.200,00	5.666.996,23
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.534.168,91	1.108.143,91	0,00	1.563.115,16	3.079.197,66
8. Anlagen im Bau	28.590.905,45	9.204.741,41	- 32.765.705,62	0,00	5.029.941,24
9. Bauvorbereitungskosten	1.963.992,98	1.919.790,37	- 408.369,54	637.197,12	2.838.216,69
	829.001.819,51	28.319.344,88	0,00	4.084.380,92	853.236.783,47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.244.875,64	0,00	0,00	0,00	1.244.875,64
2. Beteiligungen	204.112,92	0,00	0,00	0,00	204.112,92
3. Sonstige Ausleihungen	6.687.323,63	94.021,59	0,00	100.059,00*	6.681.286,22
4. Andere Finanzanlagen	0,00	104,00	0,00	0,00	104,00
	8.136.312,19	94.125,59	0,00	100.059,00	8.130.378,78
	837.800.066,17	28.622.158,02	0,00**	4.641.260,27	861.780.963,92

* = Tilgungen

** = Umwidmung in das UV

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		Kennzahlen	
01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auflösung/ Abgänge	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	durchschnittl. Abschreibungssatz	durchschnittl. Restbuchwert
€	€	€	€	€	€	v. H.	v. H.
570.811,61	62.452,09	453.971,49	179.292,21	224.604,00	88.274,00	15,46	55,61
2.848,86	521,46	2.848,86	521,46	9.384,00	0,00	5,26	94,74
573.660,47	62.973,55	456.820,35	179.813,67	233.988,00	88.274,00		
319.706.786,36	14.037.086,44	36.643,65	333.707.229,15	391.409.647,19	369.154.083,02	1,94	53,98
24.844.100,92	2.405.709,35	0,00	27.249.810,27	79.090.532,52	68.656.649,04	2,26	74,37
198.844,93	0,00	0,00	198.844,93	4.376.655,56	6.115.724,64	0,00	95,65
0,00	0,00	0,00	0,00	252.369,48	252.369,48	0,00	100,00
337.341,04	0,00	0,00	337.341,04	1,51	1,51	0,00	0,00
3.008.666,57	280.740,83	10.200,00	3.279.207,40	2.387.788,83	2.638.184,66	4,95	42,13
3.093.651,01	742.214,91	1.563.115,16	2.272.750,76	806.446,90	440.517,90	24,10	26,19
0,00	0,00	0,00	0,00	5.029.941,24	28.590.905,45	0,00	100,00
0,00	637.197,12	637.197,12	0,00	2.838.216,69	1.963.992,98	22,45	100,00
351.189.390,83	18.102.948,65	2.247.155,93	367.045.183,55	486.191.599,92	477.812.428,68		
0,00	0,00	0,00	0,00	1.244.875,64	1.244.875,64	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	204.112,92	204.112,92	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.681.286,22	6.687.323,63	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104,00	0,00	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	8.130.378,78	8.136.312,19		
351.763.051,30	18.165.922,20	2.703.976,28	367.224.997,22	494.555.966,70	486.037.014,87		

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Die unfertigen Leistungen des Umlaufvermögens bestehen in Höhe von 16.762 T€ aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit betreffen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus noch nicht abgerechneten Schäden in Höhe von 249 T€ enthalten. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

GRUNDKAPITAL

	€
Das Grundkapital beträgt:	18.500.000,00
Es setzt sich zusammen aus:	
Stammaktien 120.000 Stück im rechnerischen Wert von 77,0833 €	9.250.000,00
Vorzugsaktien 120.000 Stück im rechnerischen Wert von 77,0833 €	9.250.000,00
Gesamt	18.500.000,00

Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die Beteiligungsverhältnisse bleiben unverändert.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

ENTWICKLUNG RÜCKLAGEN

	Stand 01.01.2018 T€	Von der HV aus dem Gewinn des Vorjahres eingestellt T€	Aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres eingestellt T€	Stand 31.12.2018 T€
Gesetzliche Rücklage	7.147	0	129	7.276
Bauerneuerungsrücklage	78.760	0	0	78.760
Andere Gewinnrücklagen	26.357	1.313	1.228	28.898
Gesamt	112.264	1.313	1.357	114.934

Die Rückstellungen gliedern sich in:

RÜCKSTELLUNGEN	Stand am 31.12.2018 T€
Rückstellungen für Pensionen (davon 4.039 T€ für ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene)	50.832
Steuerrückstellungen	73
Sonstige Rückstellungen:	
Gewährleistungsrisiken	476
Noch anfallende Kosten für verkaufte Objekte	1.990
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	296
Verwaltungsaufwendungen und Personalaufwendungen	824
Unterlassene Instandhaltungen (Durchführung Januar bis März des Folgejahres)	3.978
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	4.299
Sonstige Rückstellungen gesamt	11.863

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

(in Klammern die Zahlen des Vorjahres)

	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon dinglich gesichert €	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	301.691.154,13 (301.997.257,16)	19.110.496,90 (17.860.142,99)	43.417.155,13 (82.873.569,54)	239.163.502,11 (201.263.544,63)	206.341.349,03 (161.514.086,92)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.195.777,91 (14.429.725,16)	380.660,16 (189.483,35)	1.639.295,53 (758.700,27)	17.175.822,22 (13.481.541,54)	19.169.282,76 (14.394.166,35)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	20.580.367,08 (20.106.071,56)	20.580.367,08 (20.106.071,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	92.433,38 (98.329,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	92.433,38 (98.329,03)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungs- tätigkeit	10.442,35 (16.719,12)	10.442,35 (16.719,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und anderen Leistungen	4.458.517,26 (5.384.939,07)	4.458.517,26 (5.384.939,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.278,60 (106.961,40)	3.278,60 (106.961,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	575.567,11 (397.285,17)	575.567,11 (397.285,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamt	346.607.537,82 (342.537.287,67)	45.119.329,46 (44.061.602,66)	45.056.450,66 (83.632.269,81)	256.431.757,71 (214.843.415,20)	225.510.631,79 (175.908.253,27)	

* GPR = davon durch Grundpfandrechte gesichert

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen resultieren im Wesentlichen aus Erbbauzinsverpflichtungen. Die jährlichen Aufwendungen hierfür betragen rd. 699 T€.

Das Bestellobligo zum Bilanzstichtag betrug 13.942 T€.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.260 T€ (1.071 T€).

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind außerplanmäßige Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf Wohnbauten, Grundstücke und Bauvorbereitungskosten in Höhe von 678 T€ (80 T€) enthalten.

Sonstige Angaben

Die GAG besitzt Kapitalanteile in Höhe von 100 % an der WGS Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau Baubetreuungsgesellschaft mbH, Ludwigshafen am Rhein, deren gezeichnetes Kapital und Eigenkapital 512,0 T€ beträgt. Aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags führt die WGS den Jahresüberschuss in Höhe von 149,3 T€ an die GAG ab.

Die GAG besitzt Kapitalanteile in Höhe von 94 % an der Firma LUMEDIA Grundbesitz Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Eigenkapital von 1.548,6 T€. Aus dem Ergebnisabführungsvertrag erhält die GAG einen Ertrag in Höhe von 6,6 T€ (-80,2 T€).

Die GAG besitzt Kapitalanteile von 100 % an der GAG Versicherungsservice GmbH mit Sitz in Ludwigshafen am Rhein. Zum 31.12.2018 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital in Höhe von 39,8 T€ aus. Aufgrund eines bestehenden Ergebnisabführungsvertrags führt die GAG Versicherungsservice GmbH den Jahresüberschuss in Höhe von 136,5 T€ an die GAG ab.

Die GAG ist mit 49,75 % der Geschäftsanteile und einer Kapitaleinlage von 199,0 T€ Anteilseigner der Firma RSE-Rheinufer Süd Entwicklungs-GmbH. Die verbleibenden 50,25 % werden von der Stadt Ludwigshafen gehalten. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2018 ein Eigenkapital von 418 T€ und einen Jahresüberschuss von 20,9 T€ aus.

Die GAG ist (ohne Gewinn- oder Verlustbeteiligung) an der Service Wohnanlage Maudach gGmbH in Ludwigshafen am Rhein mit 5,1 T€ (20 %) beteiligt. Das Ergebnis stand zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht fest.

Im Durchschnitt des Jahres 2018 waren bei der GAG beschäftigt:

BESCHÄFTIGTE im Durchschnitt des Jahres 2018:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Summe Beschäftigte	Summe Beschäftigte Vorjahr
Kaufm. Mitarbeiter	57	33	90	87
Techn. Mitarbeiter	62	12	74	76
Mitarbeiter im Regiebetrieb	17	0	17	18
Gesamt	136	45	181	181

Die Vergütung für den Aufsichtsrat betrug im Berichtsjahr 17 T€ (17 T€). Die Gesamtbezüge an die früheren Vorstände und deren Hinterbliebenen beliefen sich im Geschäftsjahr auf 455 T€. Für die Angabe der Bezüge des Vorstands wurde die Erleichterungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch genommen.

Die Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB gliedern sich wie folgt auf:

	T€
Abschlussprüfungsleistungen:	38,0

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und noch nicht im Jahresabschluss berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands:

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 2.584.719,45 €.

Nach Einstellung von 129.235,97 € in die gesetzliche Rücklage schlägt der Vorstand dem Aufsichtsrat vor, 1.227.741,74 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Der Vorstand empfiehlt der Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 1.227.741,74 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ludwigshafen am Rhein, 15. März 2019



Wolfgang van Vliet
Vorstand

Vorstand:

Wolfgang van Vliet

Aufsichtsrat:

Jutta Steinruck (ab 17.01.2018)
Oberbürgermeisterin, Vorsitzende

Wolfgang Müller, Teamleiter Bauleitung, GAG,
stellvertretender Vorsitzender

Dr. Michael Böhmer, Geschäftsführer, RTG Revisions-
und Treuhand GmbH Dr. Böhmer & Partner Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Norbert Grimmer, Rentner, Stadtrat

Torbjörn Kartes, MdB, Bereichsleiter Personal,
TWL AG, Stadtrat

Johanna Coleman, Geschäftsführerin,
BASF Wohnen + Bauen GmbH

Hans-Jürgen Lenz, Teamleiter Technisches
Bestandsmanagement, GAG

Martin Fichtner, Wohnungsverwalter, GAG

Udo Scheuermann, Pensionär, Stadtrat



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In fünf ordentlichen Sitzungen hat er sich über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft informiert und von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher oder mündlicher Form über alle Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung unterrichtet.

Am 17. Januar 2018 fand eine außerordentliche Hauptversammlung statt, in der Frau Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck in den Aufsichtsrat der GAG gewählt wurde. In der direkt anschließenden außerordentlichen Aufsichtsratssitzung wählten die Mitglieder des Aufsichtsrats Frau Steinruck zur neuen Vorsitzenden.

Im Berichtsjahr 2018 begleitete der Aufsichtsrat die vorbereitenden Planungen und die laufenden Bauprojekte der GAG. Insbesondere der schwierige Neubau des neuen Entrees zum Bürgerhof in der Bismarckstraße wurde in verschiedenen Sitzungen ausgiebig diskutiert, sodass letztendlich ein gutes Ergebnis erzielt werden konnte. Weiterhin beschloss der Aufsichtsrat die Neubauprojekte Ärztehaus Leininger Straße, Wohnanlage Deichstraße und Ligustergang. Mit den Maßnahmen in der Karl-Kreuter-Straße 5, der Karl-Kreuter-Straße 45–53 und des IV. Bauabschnitts in der Karlsbader Straße stimmte der Aufsichtsrat weiteren Modernisierungsmaßnahmen zu. Zum Verlauf des Umbaus des Geschäftsgebäudes informierte der Vorstand regelmäßig in den Sitzungsterminen.

Der Jahresabschluss 2018 und der Lagebericht der GAG wurden nach den Regeln des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes aufgestellt. Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mannheim, geprüft. Auftragsgemäß erfolgte auch die Prüfung nach § 16 Makler- und Bauträgerverordnung. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Das Prüfungsergebnis und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk hat der Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2018, den Lagebericht und den Gewinnverwendungsvorschlag in seiner Sitzung am 06. Juni 2019 beraten und geprüft. Er hat den Vorschlägen des Vorstands zugestimmt und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Hauptversammlung, den festgestellten Bilanzgewinn in Höhe von 1.227.741,74 € den „anderen Gewinnrücklagen“ zuzuführen.

Für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand, dem Betriebsrat und allen Mitarbeitern der GAG seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Ludwigshafen am Rhein, den 06. Juni 2019



Jutta Steinruck
Vorsitzende des Aufsichtsrats



GAG

GAG

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, Ludwigshafen am Rhein, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

· entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und

· vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze

ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde ge-

legten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

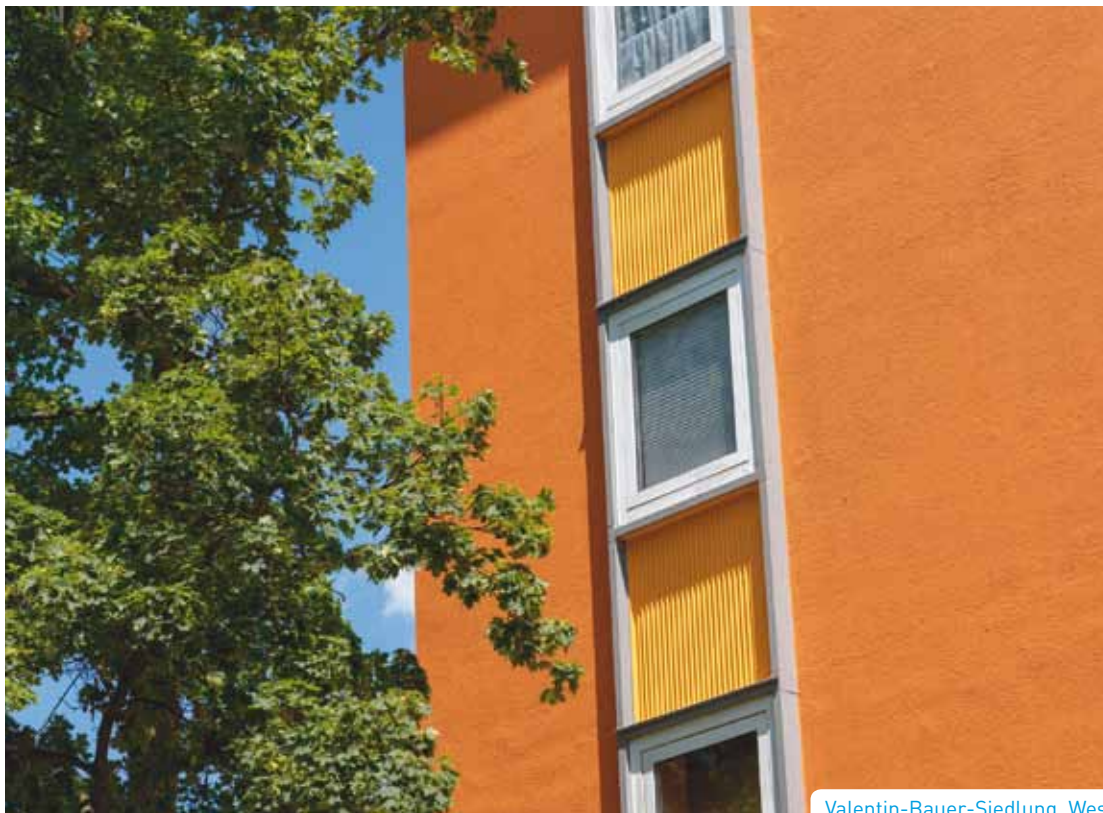
Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Mannheim, den 10. Mai 2019

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Krämer
Wirtschaftsprüfer

Michael Harst
Wirtschaftsprüfer



Valentin-Bauer-Siedlung, West

Konzeption und Gestaltung: Heike Vetter, www.ideenextrakte.de

Fotos: Ben Pakalski: Umschlag, S. 2-3, 4 m.+l., 7-9, 10 l., 11, 13, 14, 16, 19, 20, 34-35; Christian Buck: S. 10 r., 12, 41; Patrick Humpert: S. 4 r.; GAG: S. 17 l.; Sabine Kast: S. 17 m.+r.

Druck und Weiterverarbeitung: NINO Druck, Neustadt

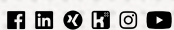
© 2019

GAG Ludwigshafen

Ihr Immobilienunternehmen

Aktiengesellschaft für Wohnungs-,
Gewerbe- und Städtebau

Mundenheimer Straße 182
67061 Ludwigshafen
Tel.: 0621 5604-0
www.gag-ludwigshafen.de
info@gag-ludwigshafen.de



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland